RENTAL MARKET REPORT

MONCTON

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 3 EDITION 1
OCTOBER 2001

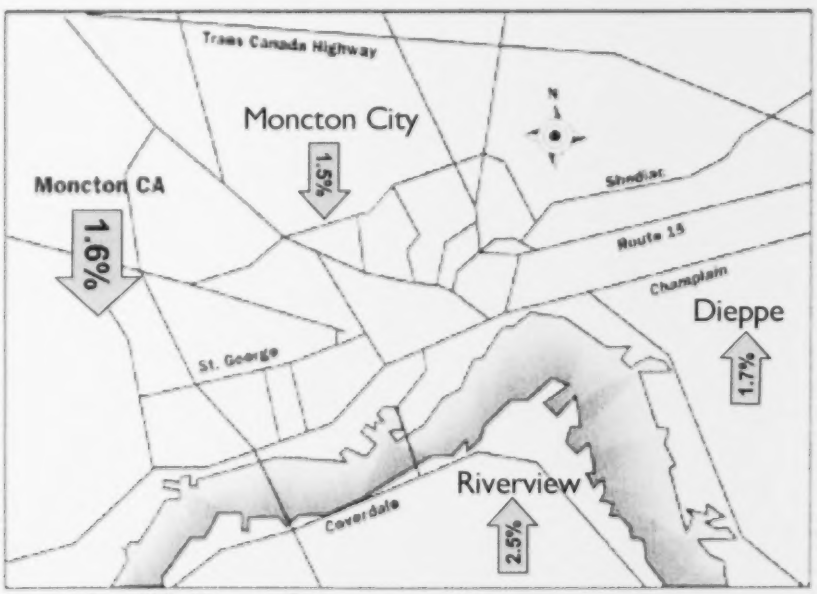
Employment Growth Helps Sustain Rental Demand

Rental Market Conditions Remain Tight

Results of the Fall 2001 Rental Market Survey in the Greater Moncton area indicate that there were 137 vacancies in row and apartment structures compared to 150 vacant units a year ago. As a result, the vacancy rate dropped slightly to 1.6 per cent in October of this year from 1.7 per cent in 2000. This represents the lowest vacancy rate in well over a decade.

A strong labour market is viewed as the main factor which contributed to fewer vacancies in the Greater Moncton area. The influx of workers in the Moncton region over the past year has had a significant impact on the local rental market. In fact, the vacancy rate has dropped for the third consecutive year from a high of 5.8 per cent in 1998 to the current 1.6 per cent.

There were no vacancies in 3+ bedroom units. This increased demand for larger rental units caused the average rent to rise to $604 compared to $580. The overall average rent of $526 increased by only 0.6 per cent when compared to last year, far below the inflation rate.



Vacancy Rate 2001, Moncton CA

IN THIS ISSUE

Statistical Tables

5 Row & Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom type

5 Number of Row & Apartment Units - Vacant and Total (Universe 2001)

6 Average Row & Apartment Rents ($)

6 Row & Apartment Vacancy Rates by Struture Size and Bedroom Type

6 Average Row & Apartment Rents by Structure Size and Bedroom Type

7 Row & Apartment Vacancy Rates by Structure Height and Bedroom Type

7 Average Row & Apartment Rents by Structure Height and Bedroom Type

7 Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents by Age of Structure

8 Row & Apartment Vacancy Rates by Rent Range

8 Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents - Heated vs Unheated

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

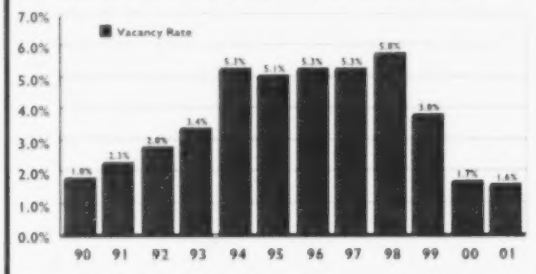
Supply of New Rentals Declined

To the end of November, row and apartment starts had reached 216 units, a near 8 per cent drop when compared to the previous year. However, several of these structures were condominium projects for the homeownership market. Construction of rental row and apartment units declined this year when compared to 2000. This is also viewed as one of the main factors which contributed to a slightly lower vacancy rate this year.

With 103 units, Dieppe captured nearly half of the 216 new row and apartment units built in Greater Moncton over the first eleven months of 2001. Strong levels of in-migration from Northern New Brunswick continued to stimulate housing demand in Dieppe. The average rent rose by nearly 3 per cent to $569, the highest average rent of all zones within Greater Moncton. Despite an increased supply of row and apartment units and a rise in the average rents, the vacancy rate only rose slightly to 1.7 per cent, remaining low in historical terms. The development of the industrial park in Dieppe will also generate economic growth in the short term and stimulate housing demand.

In Moncton City, 76 row and apartment units were built this year compared to 160 units last year. The significant drop in supply, combined with a strong demand for rental accommodations caused the vacancy rate to drop to 1.5 per cent. Only 101 of the 6,873 units surveyed in Moncton City were available for rent in October. One can expect the demand for rental units to remain strong in Moncton City and in North Moncton in particular. The major developments expected near Trinity Drive in particular will create several hundred new jobs in this area.

Vacancy Rate Drops to the Lowest Level in Over a Decade



Source: CMHC Rental Market Survey - Greater Moncton

Tenants Attracted to Newer Stock

Construction of rental accommodations has been relatively strong over the last six years. Notwithstanding this, the vacancy rate for all units built after 1995 was only 0.9 per cent, the second lowest of all age categories. There were only 10 vacant units in this particular age group despite the fact that the average rent, at $645, was significantly higher than all other age groups.

Developers have been focusing on the construction of upper-end rental units to serve the growing senior and empty-nester demand. The low vacancies in the high-end of the market confirms that tenants are willing to pay a premium for a good location and additional amenities.

What Are Renters Looking For?

Some of the renter's preferences in 2001 were consistent while others were very different from 2000. Based on our latest Rental Market Survey, the following section highlights the similarities and where shifts occured:

√ In 2001, more renters showed a preference toward one-bedroom units as the vacancy rate dropped from 3.4 to 0.9 per cent over the last twelve months.

√ The larger 3+ bedroom units were in greater demand this year with zero vacancies.

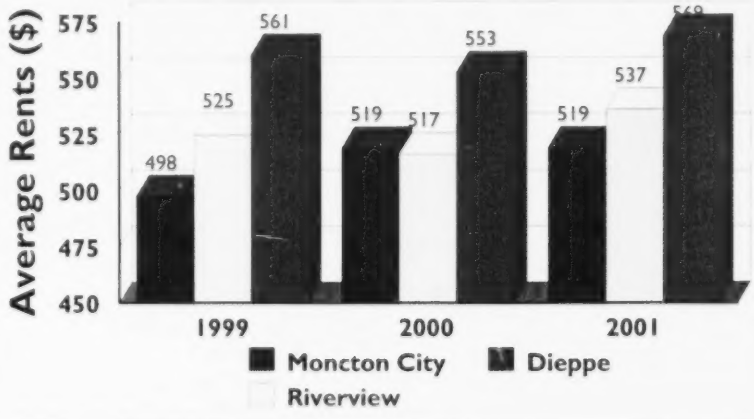
√ Although unheated units have higher average rents than before, the vacancy rate for units with heat included was slightly higher than for those in which heat is not included.

√ With a 0.4 per cent vacancy rate, the high-end units with rents above $700 were in greater demand again this year.

√ When it comes to the size of the building, renters preferred to live in larger apartment buildings again this year. Large buildings with 50 to 99 units showed a 0.3 per cent vacancy rate in October, despite their rental rates being $130 above Greater Moncton's average rent.

√ There was a substantial drop in vacancies in units with rents between $400-449.

Higher Average Rent in Dieppe



Row and Apartment Vacancy Rates By Market Across Canada		
Area	2000	2001
Calgary	1.2	1.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
Edmonton	1.3	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.6	1.3
Kitchener	0.8	0.9
London	2.2	1.7
Montreal	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.0
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.5	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.0
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.7	2.7
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	8.5	6.0
Thunder Bay	5.7	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois-Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.8
Winnipeg	2.0	1.4
Charlottetown	2.6	1.8
By Province	**2000**	**2001**
Newfoundland	5.7	3.3
Prince Edward Island	3.3	2.4
Nova Scotia	4.2	3.3
New Brunswick	3.1	4.1
Quebec	2.2	1.3
Ontario	1.6	1.7
Manitoba	2.2	1.4
Saskatchewan	2.2	3.5
Alberta	1.3	1.1
British Columbia	3.6	2.6
Yellowknife	2.4	1.0
Canada	2.2	1.7

Vacancy Rate to Remain Under 2 Per Cent Again in 2002

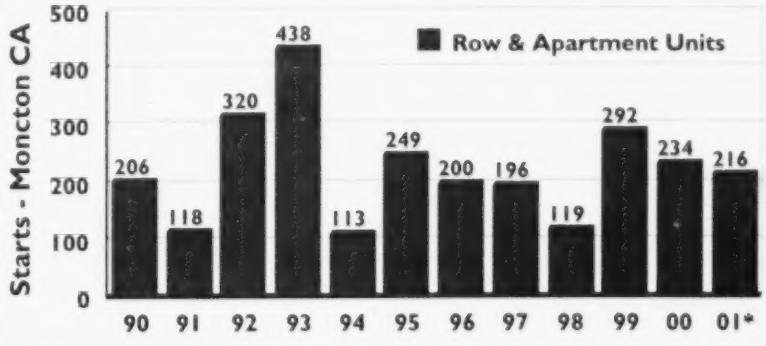
Attractive labour market conditions experienced in 2001 are expected to remain solid in 2002. Construction of the Moncton airport terminal combined with the new Fredericton-Moncton highway will help stimulate regional economic growth in 2002. The construction of several new commercial projects will also positively affect consumer confidence and generate several hundred new jobs in the construction and retail sector in particular. These new positions will attract a large number of people from outside the region where the economy will be going through a transition period. Strong levels of in-migration will stimulate demand for rental accommodations.

A shortage of existing homes for sale may also force potential home seekers to opt for an apartment. Active listings of existing homes were already down 17 per cent at the end of November 2001 when compared to the previous year. Developers will take advantage of these market conditions to build more high-end rental acommodations. Expect the construction of row and apartment units to bounce back over the next twelve months. Most of the construction activity over the forecast period will take place in Dieppe and North Moncton, where the vacancy rate was only 0.2 per cent in the Fall of 2001.

Rents to Increase

Strong demand for high-end rentals combined with the current low supply of available units for rent will cause the average rents to rise in the range of 2 to 2.5 per cent by the end of 2002.

Construction of Row and Apartment Units in Greater Moncton Dropped Slightly in 2001



01*: January through November

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind New Brunswick's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Ben Champoux, your local analyst, at (506) 851-2742.

Higher Rents as Building Size Gets Bigger

According to the 2001 Rental Market Survey results, there is a general upwards trend on average rents as the building size gets bigger. So what is it about the size of a building that allows its owners to demand a higher rent?

Apartment buildings tend to have progressively higher rents as the structures get bigger, as smaller rental structures are typically unable to compete with other types of land uses for the more accessible locations within the city. As a result, the highest valued residential land will usually be developed as higher density apartment buildings.

Although these larger buildings may not have the same degree of personality as the smaller buildings, they are often very convenient and accessible to shopping, professional services, and other desirable amenities that will demand higher rents.

Also, economies of scale realized through the operational efficiencies of managing a large number of units gives developers the ability to add extra amenities (e.g., fitness facilities, common lounge) to the building. It is expected that the gap between rents of various sizes of apartment buildings will not continue simply due to the recent design style of new mid-sized structures that are commanding premium rents.

Developers have recognized a demand at the upper-end of the market for larger individual units in lower density buildings. Today's renters in the Moncton area, especially the seniors population, are typically not interested in living in high-rise apartment buildings.

From an urban planner's perspective, this low-rise structure design fits better with the general aesthetics of the city and gives developers less resistance from the neighborhood to the construction of a new building. From the developer's perspective, this design will likely attract more renters and allow them to charge higher rents, while limiting the number of units that can be placed in one building.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not all ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work wil provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Statistical Tables

Table 1: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Zone and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Moncton City	1.8	1.5	1.1	4.2	3.7	0.6	0.9	1.8	2.4	0.0
Central Moncton	3.2	2.5	2.9	6.3	6.0	0.7	1.8	3.3	3.4	0.0
West Moncton	1.0	0.6	**	**	0.9	0.0	1.2	1.1	**	**
East Moncton	0.8	1.2	**	**	2.5	0.3	0.2	1.4	**	**
North Moncton	0.1	0.2	**	**	0.3	0.8	0.0	0.1	**	**
Zone 2 - Riverview	1.7	2.5	**	**	1.5	5.0	1.9	2.0	**	**
Zone 3 - Dieppe	1.3	1.7	**	**	1.8	1.2	1.2	1.9	**	**
MONCTON CA	**1.7**	**1.6**	**1.1**	**4.1**	**3.4**	**0.9**	**1.0**	**1.8**	**2.0**	**0.0**

** Not published

Table 2: Number of Row & Apartment Units - Vacant and Total (Universe 2001)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Moncton City	101	6,873	17	410	11	1,863	73	4,133	0	467
Central Moncton	75	3,005	15	238	7	920	53	1,594	0	253
West Moncton	4	766	**	**	0	265	4	397	**	**
East Moncton	18	1,527	**	**	1	343	15	1,051	**	**
North Moncton	4	1,575	**	**	3	335	1	1,091	**	**
Zone 2 - Riverview	19	758	**	**	7	149	11	564	**	**
Zone 3 - Dieppe	17	1,019	**	**	2	185	15	801	**	**
MONCTON CA	**137**	**8,650**	**17**	**420**	**21**	**2,197**	**99**	**5,498**	**0**	**535**

** Not published

Sub-markets Description

Central Moncton

All areas north of Petitcodiac River, west of Wheeler Blvd and east of Collishaw and Vaughan Harvey Dr.

West Moncton

All areas west of Collishaw and Vaughan Harvey Blvd and south of Berry Mills and Killiam Dr.

East Moncton

All Areas south of TC Highway, east of North Branch Halls Creek and north of Old Shediac Rd.

North Moncton

All areas bounded by Berry Mills and Killiam Dr., Edgett Rd., and TC Highway.

Table 3: Average Row & Apartment Rents ($)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Moncton City	519	519	346	355	439	451	560	558	582	597
Central Moncton	514	518	327	**	432	455	566	565	578	614
West Moncton	516	518	304	**	428	458	564	573	**	**
East Moncton	493	507	367	**	436	438	516	530	**	**
North Moncton	552	533	372	**	467	444	593	569	**	**
Zone 2 - Riverview	517	537	**	**	440	444	541	557	**	**
Zone 3 - Dieppe	553	569	**	**	496	496	568	582	**	**
MONCTON CA	**523**	**526**	**347**	**355**	**445**	**454**	**560**	**561**	**580**	**604**

** Not published

Table 4: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Structure Size and Bedroom Type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	2.1	1.5	**	**	3	0.9	2	1.9	1.5	0
6 - 19 Units	2	1.9	**	**	4.5	0.9	1.1	2.3	**	**
20 - 49 Units	1.2	1.4	**	3.6	1.9	1	0.8	1.4	**	**
50 - 99 Units	0.6	0.3	**	**	1.4	0.5	0	0.2	**	**
Total	**1.7**	**1.6**	**1.1**	**4.1**	**3.3**	**0.9**	**1.1**	**1.8**	**2**	**0**

** Not published

Table 5: Average Row & Apartment Rents ($) - By Structure Size and Bedroom Type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	468	497	**	**	392	422	479	507	568	590
6 - 19 Units	512	510	**	**	437	442	543	544	**	**
20 - 49 Units	543	539	**	351	464	469	585	582	**	**
50 - 99 Units	676	656	**	**	557	556	738	696	**	**
Total	**523**	**526**	**347**	**355**	**445**	**454**	**559**	**561**	**580**	**604**

** Not published

Table 6: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Structure Height and Bedroom Type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Storey Data	1.9	**	**	**	3.5	**	1.2	**	2.9	**
1-4 Storeys	1.6	1.7	**	4.4	3.4	1	1	1.9	0.5	0
5-9 Storeys	**	0.2	**	**	**	0	**	0.3	N/A	**
Total	**1.7**	**1.6**	**1.1**	**4.1**	**3.3**	**0.9**	**1.1**	**1.8**	**2**	**0**

** Not published

Table 7: Average Row & Apartment Rents ($) - By Structure Height and Bedroom Type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
No Storey Data	506	**	**	N/A	432	**	540	**	575	**
1-4 Storeys	538	519	**	355	456	446	573	552	589	602
5-9 Storeys	**	571	**	**	**	515	**	630	N/A	**
Total	**523**	**526**	**347**	**355**	**445**	**454**	**559**	**561**	**580**	**604**

** Not published

Table 8: Row & Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents - By Age of Structure

Vacancy Rates (%)	All Units	
	2000	2001
No Date	6.8	1.4
Pre 1940	1.5	1.6
1940 - 1959	4.0	1.9
1960 - 1974	1.4	1.5
1975 - 1984	1.0	0.4
1985 - 1994	1.5	2.6
After 1995	1.1	0.9
Total	**1.7**	**1.6**

Average Rents ($)	All Units	
	2000	2001
No Date	459	526
Pre 1940	497	495
1940 - 1959	425	455
1960 - 1974	486	489
1975 - 1984	568	536
1985 - 1994	572	562
After 1995	661	645
Total	**523**	**526**

Vacant VS Total Units	All Units	
	Vacant	Total
No Date	1	186
Pre 1940	20	1,224
1940 - 1959	10	506
1960 - 1974	51	3,364
1975 - 1984	2	606
1985 - 1994	42	1,658
After 1995	10	1,105
Total	**136**	**8,649**

** Not published

Table 9: Row & Apartment Vacancy Rates (%) - By Rent Range

Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
< $300	**	**	< $350	3.2	2.1	< $500	3.1	2.2
$300 - 349	0.7	2	$350 - 399	5.8	3.3	$500 - 549	1.2	0.7
$350 - 399	5.8	3.3	$400 - 449	3.5	0.3	$550 - 599	0.4	1.5
$400 - 449	3.5	0.3	$450 - 499	1.4	3.3	$600 - 649	1.4	1.9
$450 - 499	1.4	3.3	$500 - 549	1.2	0.7	$650 - 699	**	**
$500 +	1	1.2	$550 +	0.8	1.3	$700 +	**	0.4
Total	**1.7**	**1.6**	**Total**	**1.7**	**1.6**	**Total**	**1.7**	**1.6**

** Not published

Table 10: Row & Apartment Vacancy Rates and Average Rents - Heated vs Unheated

	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Vacancy Rates (%)										
Moncton CA	1.7	1.6	1.1	4.1	3.3	0.9	1.1	1.8	2.0	0.0
Heat Not Included	1.9	1.5	2.0	5.9	3.1	1.1	1.3	1.6	1.9	0.0
Heat Included	1.5	1.7	0.6	2.9	3.7	0.6	0.6	2.1	2.2	0.0
Average Rents ($)										
Moncton CA	523	526	347	355	445	454	559	561	580	604
Heat Not Included	530	533	301	341	449	447	565	571	563	576
Heat Included	512	515	372	364	436	464	548	544	608	642

** Not published

Rental Market Report is published once a year for the Moncton market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # NBRE2.

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

MONCTON

Société canadienne d'hypothèques et de logement

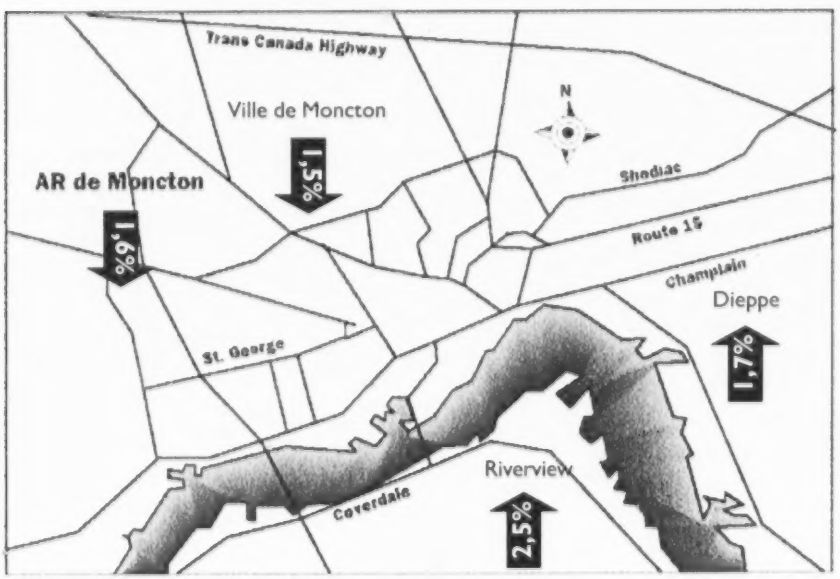
La croissance de l'emploi soutient la demande de logements locatifs

Mais le marché locatif demeure serré

Selon les résultats de l'enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2001, 137 logements en rangée et appartements étaient vacants dans l'agglomération de Moncton en octobre, contre 150 un an plus tôt. Le taux d'inoccupation a donc fléchi, passant de 1,7 à 1,6 %, son plus bas niveau en au moins dix ans.

La vigueur du marché de l'emploi serait le principal facteur responsable de la baisse du taux d'inoccupation dans la région de Moncton. L'arrivée de travailleurs dans l'agglomération au cours de la dernière année s'est répercutée sur le marché locatif. Le taux d'inoccupation baisse depuis trois ans : de 5,8 %, en 1998, il a reculé de façon constante pour se fixer cette année à 1,6 %.

Aucun logement de trois chambres et plus n'était vacant. La demande accrue de logements de grande taille en a fait augmenter le loyer moyen, qui est passé de 580 à 604 $. À Moncton, les logements se louent en moyenne 526 $ par mois, soit seulement 0,6 % que l'an dernier, un taux nettement inférieur à l'inflation.



Taux d'inoccupation 2001, AR de Moncton

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

SOMMAIRE

Tableaux statistiques

5 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements

5 Nombre de logements en rangée et d'appartements - Logements vacants et total (univers 2001)

6 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements

6 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

6 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

7 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - Selon le nombre d'étages et de chambres

7 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Selon le nombre d'étages et de chambres

7 Loyer moyen et taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble

8 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements par fourchette de loyers

8 Taux d'inoccupation et loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Chauffés et non chauffés

SCHL CMHC

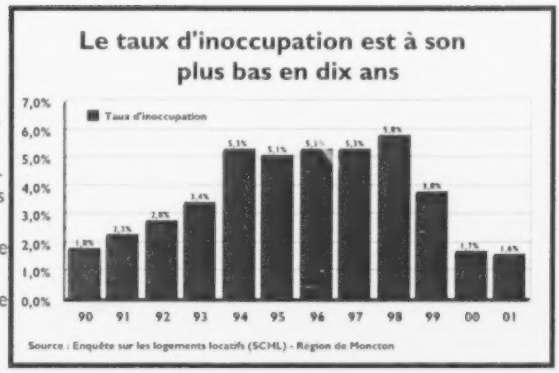
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'offre de logements locatifs neufs se replie

Entre janvier et novembre, on a dénombré 216 mises en chantier de logements en rangée et d'appartements, soit presque 8 % de moins qu'à la même période en 2000. Or, plusieurs de ces logements ne sont pas destinés au marché locatif. La construction de logements en rangée et d'appartements a ralenti par rapport à l'an dernier. C'est d'ailleurs un des principaux facteurs qui explique le léger recul des taux d'inoccupation cette année.

Avec 103 mises en chantier, Dieppe a récolté près de la moitié des 216 logements en rangée et appartements mis en chantier dans la région de Moncton entre janvier et novembre 2001. La forte immigration en provenance du nord du Nouveau-Brunswick a continué de stimuler la demande de logements à Dieppe. Le loyer moyen y a crû de près de 3 %, pour atteindre 569 $, le plus élevé de toutes les zones de la région métropolitaine de Moncton. Même si les loyers moyens et l'offre de logements en rangée et d'appartements ont progressé, le taux d'inoccupation ne s'est élevé que légèrement, pour atteindre 1,7 %, un niveau encore bas. L'expansion du parc industriel à Dieppe stimulera la croissance économique à court terme et, par le fait même, la demande de logements.

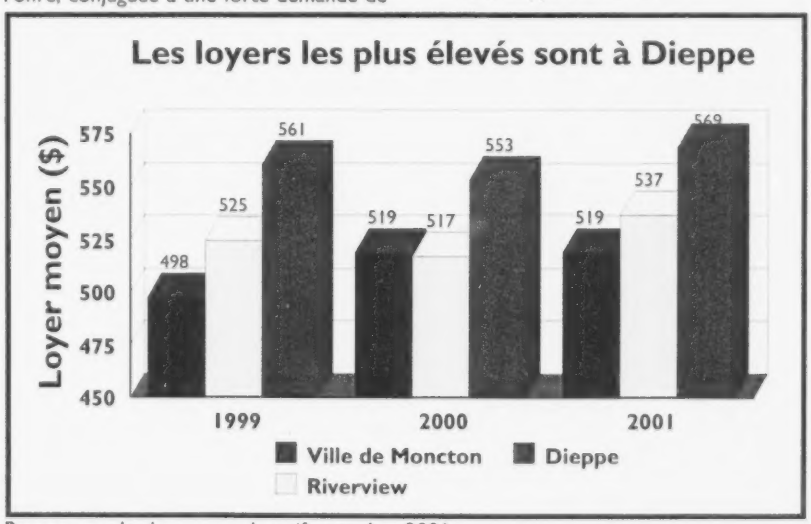
Dans la ville de Moncton, 76 logements en rangée et appartements ont été construits cette année, contre 160 l'an dernier. L'importante contraction de l'offre, conjuguée à une forte demande de logements locatifs, a fait tomber le taux d'inoccupation à 1,5 %. En octobre, seulement 101 des 6 873 logements inventoriés à Moncton étaient offerts en location. La demande de logements locatifs devrait rester vigoureuse dans la ville de Moncton, surtout dans la partie nord. Les projets de construction de grands ensembles d'habitations, près de la promenade Trinity, créeront plusieurs centaines de nouveaux emplois dans ce secteur.



Les logements neufs attirent les locataires

La construction de logements locatifs a été assez vive au cours des six dernières années. Néanmoins, le taux d'inoccupation de tous les logements construits après 1995 était de seulement 0,9 % (une seule autre catégorie d'âge affichait un taux inférieur); il n'y avait que 10 logements vacants, même si le loyer moyen (645 $) était beaucoup plus élevé que celui des logements situés dans les immeubles construits avant 1995.

Les promoteurs se sont concentrés sur la construction de logements locatifs haut de gamme pour répondre à la demande croissante des ménages âgés ou sans enfants. Le faible taux d'inoccupation de ce type de logements montre que les locataires sont prêts à payer plus pour vivre dans un logement situé dans un quartier où ils peuvent bénéficier de services supplémentaires.



Que recherchent les locataires?

En 2001, certaines préférences des locataires étaient les mêmes qu'en 2000, mais d'autres ont changé radicalement. La section qui suit présente les similitudes et les disparités dans les préférences, d'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2001 :

√ En 2001, un plus grand nombre de locataires ont opté pour des appartements de une chambre, le taux d'inoccupation dans cette catégorie ayant chuté au cours des 12 derniers mois (de 3,4 à 0,9 %).

√ Les locataires ont indiqué une nette préférence pour les appartements de trois chambres et plus (taux d'inoccupation de 0 %).

√ Bien que le loyer moyen des logements non chauffés soit plus élevé que celui des logements chauffés, le taux d'inoccupation a été légèrement plus élevé du côté des logements non chauffés.

√ Les logements haut de gamme, dont le taux d'inoccupation était de 0,4 % et le loyer, de plus de 700 $, étaient encore très recherchés cette année.

√ Encore cette année, les locataires préfèrent les logements situés dans des grands immeubles. En effet, les collectifs de 50 à 99 logements ont affiché un taux d'inoccupation de 0,3 % en octobre, même si leur loyer est supérieur de 130 $ au loyer moyen des logements dans la région de Moncton.

√ Le taux d'inoccupation des logements dont le loyer varie entre 400 et 449 $ a chuté.

Taux d'inoccupation - Log. en rangée et appartements - Régions du Canada		
RMR	2000	2001
Calgary	1,2	1,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,3	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,6	1,3
Kitchener	0,8	0,9
London	2,2	1,7
Montréal	1,5	0,6
St. Catharines-Niagara	2,7	2,0
Oshawa	1,7	1,3
Hull	1,5	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Régina	1,4	2,0
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,7	2,7
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	8,5	6,0
Thunder Bay	5,7	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,8
Winnipeg	2,0	1,4
Charlottetown	2,6	1,8
Par province		
	2000	2001
Terre-Neuve	5,7	3,3
Île-du-Prince-Édouard	3,3	2,4
Nouvelle-Écosse	4,2	3,3
Nouveau-Brunswick	3,1	4,1
Québec	2,2	1,3
Ontario	1,6	1,7
Manitoba	2,2	1,4
Saskatchewan	2,2	3,5
Alberta	1,3	1,1
Colombie-Britannique	3,6	2,6
Yellowknife	2,4	1,0
CANADA	2,2	1,7

Le taux d'inoccupation restera inférieur à 2 % en 2002

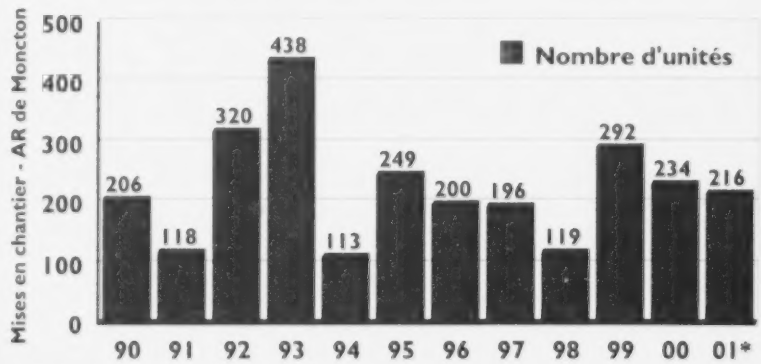
Les conditions alléchantes du marché de l'emploi en 2001 devraient se maintenir en 2002. La construction de l'aéroport de Moncton et de la nouvelle autoroute Fredericton-Moncton viendront stimuler la croissance économique l'an prochain. La construction de plusieurs immeubles commerciaux aura aussi un effet positif sur la confiance des consommateurs et favorisera la création de plusieurs centaines d'emplois dans les secteurs de la construction et de la vente au détail en particulier. Ces nouveaux emplois attireront bon nombre de personnes d'autres régions dont l'économie sera encore en transition l'an prochain. La forte immigration interne nourrira la demande de logements locatifs.

En outre, le manque de maisons offertes sur le marché de la revente pourrait contraindre des acheteurs potentiels à opter pour un appartement. Fin novembre 2001, le nombre d'inscriptions courantes était déjà en baisse de 17 % par rapport à l'an dernier à pareille date. Les promoteurs profiteront de ces conditions pour construire davantage de logements locatifs haut de gamme. La construction de logements en rangée et d'appartements devrait donc rebondir en 2002. Dieppe et le secteur nord de Moncton, qui ont affiché un taux d'inoccupation d'à peine 0,2 % à l'automne 2001, devraient accueillir la majorité des mises en chantier prévues pendant la période visée par ces prévisions.

Hausse des loyers

La forte demande de logements locatifs haut de gamme et la faible offre de logements locatifs feront croître les loyers moyens d'ici la fin de 2002; la hausse devrait se situer entre 2 et 2,5 %.

La construction de logements locatifs a diminué légèrement en 2001



01*: de janvier à novembre

Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier, vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public? Il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

Le loyer des appartements augmente avec la taille des immeubles

D'après les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs, on constate qu'en général, plus les immeubles d'appartements sont de grande taille, plus les loyers sont chers. Pourquoi les propriétaires de grands immeubles d'appartements peuvent-ils se permettre de demander des loyers plus élevés?

Plus les immeubles sont grands, plus les loyers sont élevés, puisque ces propriétés sont construites sur des terrains très prisés, près des services, là où les promoteurs de petits immeubles ne peuvent pas faire face à la concurrence. Ainsi, les terrains résidentiels les plus chers sont généralement utilisés pour construire des immeubles d'appartements à haute densité.

Même si les grands immeubles n'ont pas le même cachet que les petits, ils sont souvent situés dans des endroits où l'on trouve facilement quantité de services (centres commerciaux, boutiques, services professionnels et autres), des avantages qui se traduisent par des loyers élevés.

En outre, avec les économies d'échelle réalisées grâce à l'efficacité des opérations résultant de la gestion d'un grand nombre de logements, les promoteurs peuvent offrir des services supplémentaires dans leurs immeubles (p. ex. centre d'activité physique, salon commun). On ne pense pas que l'écart entre le loyer des appartements situés dans des immeubles de taille différente diminuera, à cause de la nouvelle tendance aux immeubles locatifs de taille moyenne, dont les appartements coûtent cher.

Les promoteurs ont constaté une progression de la demande sur le marché des grands logements haut de gamme situés dans des immeubles à faible densité. Aujourd'hui, la majorité des locataires à Moncton, surtout les aînés, n'ont pas envie de vivre dans de grandes tours d'habitation.

Sur le plan de l'urbanisme, les petits immeubles sont plus esthétiques que les grands et se fondent mieux dans le paysage urbain, si bien que les promoteurs ont moins de difficulté à en faire accepter la construction. Du point de vue du promoteur, ces immeubles sont plus susceptibles d'attirer les locataires que les tours d'habitation, ce qui permet aux propriétaires de demander un loyer élevé, mais ils comptent un nombre limité de logements.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements - Par catégorie de logement et par nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Ville de Moncton	1,8	1,5	1,1	4,2	3,7	0,6	0,9	1,8	2,4	0,0
Centre de Moncton	3,2	2,5	2,9	6,3	6,0	0,7	1,8	3,3	3,4	0,0
Ouest de Moncton	1,0	0,6	**	**	0,9	0,0	1,2	1,1	**	**
Est de Moncton	0,8	1,2	**	**	2,5	0,3	0,2	1,4	**	**
Nord de Moncton	0,1	0,2	**	**	0,3	0,8	0,0	0,1	**	**
Zone 2 - Riverview	1,7	2,5	**	**	1,5	5,0	1,9	2,0	**	**
Zone 3 - Dieppe	1,3	1,7	**	**	1,8	1,2	1,2	1,9	**	**
AR DE MONCTON	**1,7**	**1,6**	**1,1**	**4,1**	**3,4**	**0,9**	**1,0**	**1,8**	**2,0**	**0,0**

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre de logements en rangée et d'appartements - Log. vacants et total (univers 2001)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Ville de Moncton	101	6 873	17	410	11	1 863	73	4 133	0	467
Centre de Moncton	75	3 005	15	238	7	920	53	1 594	0	253
Ouest de Moncton	4	766	**	**	0	265	4	397	**	**
Est de Moncton	18	1 527	**	**	1	343	15	1 051	**	**
Nord de Moncton	4	1 575	**	**	3	335	1	1 091	**	**
Zone 2 - Riverview	19	758	**	**	7	149	11	564	**	**
Zone 3 - Dieppe	17	1 018	**	**	2	185	15	801	**	**
AR DE MONCTON	**137**	**8 650**	**17**	**420**	**21**	**2 197**	**99**	**5 498**	**0**	**535**

** Données non publiées

Descriptions des sous-marchés

Moncton Centre
Secteur situé au nord de la rivière Petitcodiac, à l'ouest du boul. Wheeler et à l'est de Collishaw et du boul. Vaughan Harvey.

Moncton Ouest
Secteur situé à l'ouest de Collishaw et du boul. Vaughan Harvey et au sud de Berry Mills et de la promenade Killiam.

Moncton Est
Secteur situé au sud de La transcanadienne, à l'est de North Branch Halls Creek et au nord du chemin Old Shediac.

Moncton Nord
Secteur délimité par Berry Mills et la promenade Killiam, le chemin Edgett et La transcanadienne.

Tableau 3 : Loyer moyen des logements en rangée et des appartements (en dollars)										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Ville de Moncton	519	519	346	355	439	451	560	558	582	597
Centre de Moncton	514	518	327	**	432	455	566	565	578	614
Ouest de Moncton	516	518	304	**	428	458	564	573	**	**
Est de Moncton	493	507	367	**	436	438	516	530	**	**
Nord de Moncton	552	533	372	**	467	444	593	569	**	**
Zone 2 - Riverview	517	537	**	**	440	444	541	557	**	**
Zone 3 - Dieppe	553	569	**	**	496	496	568	582	**	**
AR DE MONCTON	**523**	**526**	**347**	**355**	**445**	**454**	**560**	**561**	**580**	**604**

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres										
Taille de l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	2,1	1,5	**	**	3	0,9	2	1,9	1,5	0
6 à 19 logements	2	1,9	**	**	4,5	0,9	1,1	2,3	**	**
20 à 49 logements	1,2	1,4	**	3,6	1,9	1	0,8	1,4	**	**
50 à 99 logements	0,6	0,3	**	**	1,4	0,5	0	0,2	**	**
Total	**1,7**	**1,6**	**1,1**	**4,1**	**3,3**	**0,9**	**1,1**	**1,8**	**2**	**0**

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyer moyen des log. en rangée et des appartements ($) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres										
Taille de l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	468	497	**	**	392	422	479	507	568	590
6 à 19 logements	512	510	**	**	437	442	543	544	**	**
20 à 49 logements	543	539	**	351	464	469	585	582	**	**
50 à 99 logements	676	656	**	**	557	556	738	696	**	**
Total	**523**	**526**	**347**	**355**	**445**	**454**	**559**	**561**	**580**	**604**

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble et de chambres

Nombre d'étages	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Aucun renseignements disp.	1,9	**	**	**	3,5	**	1,2	**	2,9	**
1 à 4 étages	1,6	1,7	**	4,4	3,4	1	1	1,9	0,5	0
5 à 9 étages	**	0,2	**	**	**	0	**	0,3	N/A	**
Total	**1,7**	**1,6**	**1,1**	**4,1**	**3,3**	**0,9**	**1,1**	**1,8**	**2**	**0**

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyer moyen des log. en rangée et des appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble et de chambres

Nombre d'étages	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Aucun renseignement disp.	506	**	**	N/A	432	**	540	**	575	**
1 à 4 étages	538	519	**	355	456	446	573	552	589	602
5 à 9 étages	**	571	**	**	**	515	**	630	N/A	**
Total	**523**	**526**	**347**	**355**	**445**	**454**	**559**	**561**	**580**	**604**

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des log. en rangée et des appartements - Selon l'âge

Taux d'inoccupation	Tous logements confondus	
	2000	2001
Aucune date	6,8	1,4
Avant 1940	1,5	1,6
1940 - 1959	4,0	1,9
1960 - 1974	1,4	1,5
1975 - 1984	1,0	0,4
1985 - 1994	1,5	2,6
Après 1995	1,1	0,9
Total	**1,7**	**1,6**

Loyer moyen	Tous logements confondus	
	2000	2001
Aucune date	459	526
Avant 1940	497	495
1940 - 1959	425	455
1960 - 1974	486	489
1975 - 1984	568	536
1985 - 1994	572	562
Après 1995	661	645
Total	**523**	**526**

Log. vacants et total	Tous logements confondus	
	Vacants	Total
Aucune date	1	186
Avant 1940	20	1 224
1940 - 1959	10	506
1960 - 1974	51	3 364
1975 - 1984	2	606
1985 - 1994	42	1 658
Après 1995	10	1 105
Total	**136**	**8 649**

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et appartements - Par fourchette de loyers

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
< 300 $	**	**	< 350 $	3,2	2,1	< 500 $	3,1	2,2
300 - 349 $	0,7	2	350 - 399 $	5,8	3,3	500 - 549 $	1,2	0,7
350 - 399 $	5,8	3,3	400 - 449 $	3,5	0,3	550 - 599 $	0,4	1,5
400 - 449 $	3,5	0,3	450 - 499 $	1,4	3,3	600 - 649 $	1,4	1,9
450 - 499 $	1,4	3,3	500 - 549 $	1,2	0,7	650 - 699 $	**	**
500 $ et plus	1	1,2	550 $ et plus	0,8	1,3	700 $ et plus	**	0,4
Total	**1,7**	**1,6**	**Total**	**1,7**	**1,6**	**Total**	**1,7**	**1,6**

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des log. en rangée et appartements - Chauffés et non chauffés

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Taux d'inoccupation										
AR de Moncton	1,7	1,6	1,1	4,1	3,3	0,9	1,1	1,8	2,0	0,0
Log. chauffés	1,9	1,5	2,0	5,9	3,1	1,1	1,3	1,6	1,9	0,0
Log. non chauffés	1,5	1,7	0,6	2,9	3,7	0,6	0,6	2,1	2,2	0,0
Loyers moyens ($)										
AR de Moncton	523	526	347	355	445	454	559	561	580	604
Log. chauffés	530	533	301	341	449	447	565	571	563	576
Log. non chauffés	512	515	372	364	436	464	548	544	608	642

** Données non publiées

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Moncton. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF2

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.